

**Новосибирский Росреестр ответил на вопросы о сделках**

**с использованием материнского капитала**

В Управлении Росреестра по Новосибирской области прошла «горячая» телефонная линия, приуроченная ко Дню матери. Тема телефонной консультации – сделки с недвижимостью с использованием материнского капитала. Публикуем ответы на поступившие вопросы.

**В течение какого времени необходимо выделить доли детям при покупке жилья за материнский капитал?**

Если в сделке с недвижимостью использовался материнский капитал и не задействованы кредитные средства, то жилое помещение оформляется в долевую собственность всех членов семьи сразу при покупке.

В случае, когда материнским капиталом оплачивалась недвижимость по ипотечной сделке, доли нужно выделить в течение 6 месяцев после того, как выплачена ипотека.

**Можно ли выделить доли детям, если ипотека выплачивается средствами материнского капитала и еще не погашена до конца?**

Да, заключение соглашения о выделении долей до момента исполнения всех обязательств по ипотеки возможно, но в этом случае потребуется письменное согласия от залогодержателя (банка). Согласие необходимо представить при подаче документов на регистрацию.

**Как определить размер долей, которые нужно выделить?**

Необходимо сумму всех средств материнского капитала, использованных для покупки жилого помещения, разделить на стоимость жилья, а затем на количество членов семьи. Получаем минимальную долю для каждого члена семьи. Оставшаяся доля оформляется в общую собственность родителей.

Например, 693 000 рублей делим на цену жилого помещения 6 000 000 рублей, полученное число – на 5 членов семьи. Получаем 0,0231 или 231/10000. Таким образом, минимальный размер доли, которую необходимо выделить каждому, будет равняться 231/10000. По желанию собственника доля, выделяемая ребенку, может быть увеличена.

**Как правильно выделить доли с учетом изменений законодательства о минимальном размере доли – 6 кв.м?**

Если недвижимость приобретена за счет средств материнского капитала, доля в праве на такое помещение может составлять меньше  
6 кв. м. Права на такие доли по соглашению об определении долей будут зарегистрированы.

**Кому нужно выделить доли в таком помещении?**

Доли выделяются всем членам семьи на момент определения долей, в том числе совершеннолетним детям владельца сертификата.

Если при покупке квартиры с использованием средств материнского капитала в семье было только двое детей, а к моменту погашения ипотеки появился третий ребенок, долю нужно будет выделить и ему.

**Если за счет материнского капитала купили квартиру, а затем купили вторую квартиру большей площади, можно ли выделить доли детям во второй квартире?**

Нет, закон не допускает выделение долей членам семьи в праве общей собственности на объект недвижимости, который был приобретен не за счет средств материнского капитала.

**В каких случаях соглашение об определении долей можно заключить в простой письменной форме?**

Соглашение об определении долей может быть заключено в простой письменной форме без обращения к нотариусу в следующих случаях:

• выделения долей детям матерью-одиночкой;

• выделения долей каждому члену семьи (каждому ребенку и каждому родителю) в случае приобретения жилого помещения только за счет материнского капитала;

• выделения долей детям и доли в общую совместную собственность супругов;

• выделения долей каждому члену семьи (каждому ребенку и каждому родителю) и доли, пропорциональной размеру общих совместных средств, затраченных на приобретение жилого помещения, в общую совместную собственность супругов.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра  
по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Электронная почта:

[oko@54upr.rosreestr.ru](mailto:oko@54upr.rosreestr.ru)

Сайт: [Росреестр](https://rosreestr.gov.ru/)

Мы в ВКонтакте: [Управление Росреестра по Новосибирской области](https://vk.com/rosreestr_nsk)

[ЯндексДзен](https://zen.yandex.ru/id/604850742889ec)

[Телеграм](https://t.me/rosreestr_nsk)